

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

承蒙贵方的委托，我公司遵循估价原则，根据《房地产估价规范》的估价程序，选用适宜的估价方法，对贵方委托的房地产价值进行了评估，现将有关情况和估价结果简要报告如下：

1. 估价目的

受上海市高级人民法院的委托，评估估价对象房地产市场价值，为法院办案提供价格参考。

2. 估价对象

本次评估范围为松江区九亭镇九杜路 909 弄 21 号 1403 室房地产。所在物业名称为“新虹桥首府”，该物业处于外环线以外。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为陈■，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权来源为出让，土地用途为居住，宗地号为松江区九亭镇 4 街坊 138/4 丘，所属宗地(丘)面积为 151361.00 平方米，土地使用期限自 2004 年 3 月 7 日至 2074 年 3 月 6 日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高 20 层，竣工于 2015 年。估价对象房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为 86.80 平方米。估价对象室内已装修。

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被上海市松江区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：中国银行股份有限公司上海市徐汇支行、上海市公积金管理中心、中国对外经

济贸易信托有限公司)。除此之外,估价对象未见其他他项权利限制状况。

3. 价值时点

本报告以实地查勘期为价值时点,即:2019年10月14日。

4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价格。

5. 估价方法

本次估价采用比较法和收益法两种方法进行评估。

6. 估价结果

估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果(包含室内固定装修现值)如下:

房地产总价:人民币 叁佰捌拾肆万元整;

(RMB 3,840,000 元)

建筑面积单价: RMB 44,240 元/平方米。

7. 特别提示

本报告仅为法院办案提供价格参考。

本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年,即2019年10月18日起至2020年10月17日止。

上海城市房地产估价有限公司(公章)

法定代表人:王常华

致函日期:二〇一九年十月十八日